

GE_GERICHTE A/3880/2021 vom 28. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3880_2021

FR: GE_GERICHTE A/3880/2021 du 28 mars 2023

IT: GE_GERICHTE A/3880/2021 del 28 marzo 2023

Erwägungen

E. 6

En l'espèce, le département a suivi le préavis, obligatoire, par deux fois défavorable, de la CA, pour refuser d'autoriser le projet litigieux, en zone villas, avant et après modification. La CA a refusé une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI par premier préavis, du 15 septembre 2020, relevant une « expression architecturale [] indigente, [une]implantation ne tena[n]t pas compte de la topographie du terrain, le parking était « périlleux », la césure entre les villas produisait une surface végétale résiduelle inutilisable ». Pour le second projet qui lui était soumis, huit mois après l'émission de son premier préavis, la CA a relevé dans son préavis motivé du 1^{er} juin 2021 qu'après prise de connaissance des arguments du mandataire et réévaluation de la situation dans le quartier, si le périmètre permettait d'envisager une densification, celle-ci était contrainte par la qualité d'un projet, ce qui n'était pas le cas du projet modifié ; le projet mitoyen autorisé sur la parcelle n° 4'265 (DD 3_____) manquait de qualité, tant constructif que dans son intégration contextuelle, soit un exemple à ne plus réaliser, de sorte qu'elle devait être plus attentive à ses appréciations dans le cadre de futurs projets. Elle avait préavisé défavorablement un autre projet mitoyen (DD 4_____), pour les mêmes motifs que le projet en question. Elle n'en remettait pas en question la densité, mais son absence de qualité. Il ne s'intégrait pas dans son contexte, proposait une architecture indigente, une implantation « subie » et un dispositif de parking mal organisé. Elle préconisait une réflexion de mutualisation avec la parcelle voisine, qui permettrait une implantation plus cohérente orientée sur le chemin K_____, afin de valoriser l'espace arrière, qui bénéficiait d'un cordon boisé, atout indéniable. Cette option permettrait aussi d'aménager des espaces extérieurs avec davantage de surface végétale, tout en réduisant les poches résiduelles et en recherchant une qualité constructive. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que la recourante n'a en particulier nullement tenu compte des remarques de la CA sur les questions de l'indigence de l'architecture ni de la localisation de l'implantation « subie » sur la parcelle en question. La recourante ne démontre pas avoir proposé des modifications significatives dans la seconde version de son projet sur ces deux points. Quant au caractère « indigent » de l'architecture de son projet, il ressort du plan des façades nord-est et sud-ouest modifié le 3 mai 2021 une pauvreté dans l'expression de l'agencement des façades. La commune a de même préavisé défavorablement les versions 1 (deux fois) et 2 du projet, de manière motivée, considérant que les conditions permettant l'octroi d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas réunies. Le projet était bien différent de celui autorisé sur l'ancienne parcelle n° 4'265 (DD 3_____) et le PDCom en cours de finalisation ne prévoyait pas le principe de développement urbain pour le quartier en cause. Elle a de plus détaillé sa position de vive voix à la demande de la recourante le 13 juillet 2020. Dans ses écritures détaillées au TAPI, elle a précisé que le secteur n'était pas appelé à être densifié, en raison de la végétation à protéger et de la proximité immédiate avec la zone agricole. Les logements projetés étaient peu qualitatifs vu leur petite taille. Le

parking obligerait les véhicules devant atteindre les emplacements les plus éloignés à parcourir environ 35 m, alors que le guide de densification préconisait un regroupement des places proches de l'accès aux voies publiques. Ainsi, le préavis négatif de la commune ne tient pas au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, ce qui reviendrait, selon la jurisprudence susmentionnée, à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité). L'OU s'est de même, dans ses deux préavis détaillés, des 28 septembre 2020 et 11 août 2021 déclaré, défavorable au projet. Dans son premier préavis, il a relevé qu'en l'absence en l'état de dispositif cantonal stabilisé, il n'était pas possible de vérifier l'opportunité de la demande de dérogation sollicitée. Il s'en remettait à la CA pour l'analyse qualitative à l'échelle du quartier. Dans son second préavis, il a en particulier relevé que le secteur de la E_____ apparaissait comme non compatible avec la densification au titre de l'art. 59 al. 4 LCI, compte tenu notamment de la proximité de la zone agricole et de la présence d'une allée de chênes à préserver. Ces éléments techniques n'étaient pas stabilisés, mais restaient importants pour juger de l'opportunité de cette densification. L'implantation des parkings et la reconstitution arborée avaient été revues, par contre, la morphologie et la densité, dont l'opportunité semblait malvenue en bordure de la zone agricole, restaient identiques. Il s'en remettait à la CA pour l'analyse qualitative à l'échelle du quartier. Le département a suivi ces trois préavis défavorables, pour rappel, obligatoire s'agissant de celui de la CA, retenant, en s'y référant expressément, que les conditions d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI n'étaient pas réunies. Dans ses écritures au TAPI il a notamment relevé que si le projet modifié supprimait la césure prévue entre les deux groupes de villas contiguës, leur implantation n'avait presque pas changé. Aucune amélioration n'avait été apportée en matière architecturale ou typologique. La CA avait préconisé une réflexion de mutualisation avec la parcelle voisine, qui permettrait d'aménager une surface végétale, tout en réduisant les poches résiduelles et en recherchant une qualité constructive. La possibilité de mettre des bâtiments en front de rue permettrait d'éviter une implantation « en peigne » (soit que chaque lot de villas s'étale vers le fond de la parcelle avec une place de stationnement en parallèle). En effet, le guide de densification voulait éviter la sérialisation et la banalisation des constructions, une tendance à la répétition d'un même modèle d'habitat, disposé en bandes. La fiche de mesure n° 15 du PDCom en vigueur, approuvée par le Conseil d'État le 23 novembre 2009, précisait pour le secteur I_____ que la densification de certaines zones villas serait effectuée tout en sauvegardant leurs qualités spécifiques. La densification de la zone 5 devait permettre « la mise en place d'espaces collectifs ouverts, place de jeu, la possibilité de créer de nouvelles liaisons piétonnes, arborisation, plantation de haies vives en recourant à des espèces indigènes, suppression des barrières pour la petite faune, solution pour le stationnement des véhicules sur fonds privés, gestion centrale des déchets, etc. ». Or, le projet querellé n'apportait pas ces contreparties, la remarque de l'OU quant à l'allée de chênes et la zone agricole restant valable. En outre, même si l'implantation des parkings et la reconstitution arborée avaient été revues, la morphologie et la densité du projet restaient les mêmes, ce qui est comme relevé la position de l'OU au terme de son second préavis défavorable. La recourante oppose son appréciation et son argumentation à celle du département, qui s'est donc fondé sur trois préavis négatifs, dont le préavis obligatoire de la CA, aux contenus suffisamment explicites pour comprendre la motivation de leurs auteurs. Les deux préavis favorables de l'OCAN, qui s'est concentré sur l'arborisation à conserver, ou à remplacer, et celui de la DAC, qui a simplement fait état d'une dérogation à l'article 59 al. 4 LCI, n'y changent rien. La DAC, dont la consultation n'est pas requise par la loi, n'a

analysé le projet que sur des points purement techniques et de calculs des rapports de surface. La chambre de céans retiendra que la recourante ne démontre pas en quoi les préavis de la CA, de la commune et de l'OU seraient insoutenables ou encore fondés sur des considérations étrangères aux buts de protection de la loi, étant rappelé que l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle. La recourante ne fait ainsi que substituer sa propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement bâti, ainsi qu'à celle du TAPI, qui a examiné en détail l'ensemble de la problématique et a pleinement motivé son jugement, motivation à laquelle il peut pour le surplus être expressément renvoyé. Finalement, l'appréciation de la compatibilité du projet, en l'espèce de son incompatibilité, avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier est notamment fondée sur les préavis défavorables de la CA, laquelle a procédé à un examen minutieux du projet dont elle a demandé des modifications qui n'ont que très limitativement été apportées, comme développé ci-dessus. Il en va de même de celui de la commune. C'est partant sans violer la loi, ni son pouvoir d'appréciation, ni tomber dans l'arbitraire, que le département, se fondant sur ces deux préavis, a refusé d'accorder la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI et en conséquence de délivrer l'autorisation sollicitée.

E. 7

Selon la recourante le refus du département consacrerait une inégalité de traitement et serait partant arbitraire pour cette raison également.

E. 7.1

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 177 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4P.149/2000 du 2 avril 2001 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 7.2

Une décision viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 145 I 73 consid. 5.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_231/2021 du 3 mai 2021 consid. 5.1 ; 2C_538/2020 du 1er décembre 2020 consid. 3.2). Selon la jurisprudence, un justiciable ne saurait en principe se prétendre victime d'une inégalité de traitement lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors même que dans d'autres cas, elle aurait reçu une fausse application ou n'aurait pas été appliquée du tout. Cependant, cela présuppose de la part de l'autorité dont la décision est attaquée la volonté d'appliquer correctement, à l'avenir, les dispositions légales en question et de les faire appliquer par les services qui lui sont subordonnés. En revanche, si l'autorité persiste à maintenir une

pratique reconnue illégale ou s'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle va persister dans celle-ci, le citoyen peut demander que la faveur accordée illégalement à des personnes tierces le soit aussi à elle-même ou lui-même, cette faveur prenant fin lorsque l'autorité modifie sa pratique illégale. Encore faut-il que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'il n'existe pas un intérêt public prépondérant au respect de la légalité qui conduise à donner la préférence à celle-ci au détriment de l'égalité de traitement, ni d'ailleurs qu'aucun intérêt privé de personnes tierces prépondérant ne s'y oppose (ATF 139 II 49 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_337/2020 du 10 février 2021 consid. 4.2 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 3^{ème} éd., 2013, p. 500 s. n. 1074 ss ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. 1, 3^{ème} éd., 2012, p. 627 ss n. 4.1.1.4). De plus, une pratique constante demeurera cependant sans effet si son caractère illégal est identifié pour la première fois à l'occasion d'une procédure judiciaire ; dans ce cas de figure, il est présumé que l'autorité l'adaptera pour se conformer à la loi. Ce n'est que si l'autorité renonce à abandonner une pratique qu'elle sait illégale que le principe de l'égalité de traitement peut avoir le pas sur celui de la légalité. Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, l'autorité judiciaire présume que celle-ci se conformera à la loi à l'avenir (ATF 127 I 1 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_436/2014 du 5 janvier 2015 consid. 5.1 ; Pierre TSCHANNEN, Gleichheit im Unrecht : Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid in ZBl 112/2011 p. 74).

E. 7.3

En l'espèce, contrairement à ce que soutient la recourante, le TAPI s'est livré à une comparaison fouillée et a livré une conclusion pertinente pour rejeter ce grief. C'est ainsi à juste titre qu'il a retenu que la recourante ne pouvait valablement se prévaloir des autorisations délivrées pour les projets DD 10_____, 11_____, et 12_____, dans la mesure où ils se situent dans d'autres communes du canton, alors que la CA est tenue de procéder dans chaque cas à un examen du contexte pour apprécier l'intégration de chaque projet dans son environnement. La situation de ces trois projets n'est partant pas similaire. Les projets ayant fait l'objet des autorisations DD 6_____, 9_____ (dont l'architecture est au demeurant incomparable avec celle des villas projetées), 5_____ et 7_____, ne sont pas situés à proximité directe du projet litigieux. L'environnement n'est donc pas le même, étant en particulier rappelé que la parcelle litigieuse jouxte la zone agricole et abrite un cordon boisé. La construction faisant l'objet de l'autorisation DD 8_____ est située sur le bord opposé du chemin D_____. La chambre de céans s'est, dans l'ATA/792/2022 précité, déjà prononcée sur le fait qu'il ressortait des images produites par la requérante que « même si elle ne lui [était] pas totalement étrangère, son architecture diff[érait] de celle du projet de la recourante. En effet, le toit n'[était] pas plat et comport[ait] des avancées sur les quatre côtés ; l'agencement des vitrages de façade romp[ait] le caractère strict de la paroi. L'implantation du bâtiment n'[était] pas comparable et les parcelles accueillant le bâtiment en question ne se situ[ai]ent pas en bordure de champs agricoles ni n'abrit[ai]ent de cordon boisé ». La chambre administrative a dans ce même arrêt analysé la construction autorisée sous le n° DD 3_____, à réaliser par le même architecte que le projet litigieux « qui propos[ait] le même style architectural que le projet litigieux, quoiqu'une véranda agrément[e] un côté des bâtiments contigus, du côté du chemin D_____, selon une photographie produite par la recourante. Si elle se situ[ait] effectivement à proximité géographique de la parcelle litigieuse, le département et l'ancien président [de la CA]

[avaient] expliqué dans le cadre de la présente procédure la raison pour laquelle il avait été fait preuve d'une certaine tolérance quant à l'architecture du bâtiment autorisé, également « peu enthousiasmante », en raison de sa situation pour partie en bordure de la route I_____, accueillant un trafic plus dense et nuisible que celui subi par le chemin D_____. Le TAPI s'[était], outre ces déclarations, référé aux données du SITG relatives à la mobilité pour constater, que le chemin D_____ [était] soumis à une réglementation obligeant les conducteurs à « circuler d'une manière particulièrement prudente et prévenante » et à une vitesse maximale de 30 km/h (« zone 30 » ; art. 22a OSR) et appart[enait] au réseau de quartier (réseau communal), tandis que la route I_____ [était] une route cantonale. Il n'[était] nul besoin de procéder à une étude de trafic pour considérer que ces deux types de tronçons ne re[cevaient] pas le même nombre de véhicules à moteur ni que ceux-ci [étaient] censés y circuler à des vitesses différentes, d'où la production de nuisances sonores distinctes. De plus, selon les photographies versées au dossier, un parking semi-enterré jouxt[ait] le bâtiment, dont l'accès [était] situé à proximité directe du chemin de D_____, ce qui a[vait] le mérite de préserver davantage l'intégrité de la parcelle que le projet litigieux, dont la recourante ne contest[ait] pas que les dix places de parking [étaient] censées se trouver en surface et que l'accès ne se ferait que par la parcelle, réduisant d'autant sa végétation ». Ainsi, les particularités de ces situations semblent suffisamment différentes pour justifier un traitement différent. Le TAPI n'a pas erré dans son raisonnement selon lequel « Retenir le contraire reviendrait à contraindre l'autorité intimée à délivrer une autorisation de construire sans tenir compte du cas particulier à chaque fois qu'un projet de construction similaire aurait été accepté auparavant dans le même secteur, indépendamment de la position des instances de préavis spécialisées, en particulier de la CA, ce qui serait contraire à la LCI, ce d'autant plus que le dernier préavis la CA du 1^{er} juin 2021 exposait clairement que le dossier DD 3_____ constituait un exemple à éviter et à ne plus réaliser ». Enfin, s'agissant de la DD 4_____, la recourante ne remet à bon escient pas en cause le fait que le projet a été refusé par le département, suivant les préavis défavorables de la CA et de la commune, décision confirmée par le TAPI et en dernier lieu par l' ATA/792/2022 précité. Il ressort de ce qui précède que le département n'a ni versé dans l'arbitraire, ni violé le principe de l'égalité de traitement en refusant à la recourante une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI sur la base des deux préavis défavorables de la CA et de la commune. Le grief sera donc écarté. En tous points infondé, le recours sera rejeté sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs de la recourante, en particulier la problématique en lien avec les places de parking et le préavis de l'OCT.

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la commune, bien qu'elle y ait conclu, dans la mesure où elle compte plus de 10'000 habitants (ATA/1223/2021 du 16 novembre 2021 ; ATA/598/2021 du 8 juin 2021), ni à Monsieur C_____, qui n'est pas intervenu dans la procédure devant la chambre administrative (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *